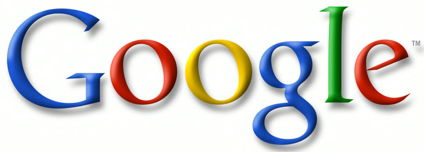


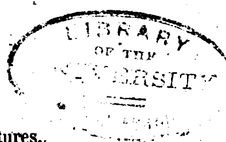
EXTRAIT DES COMPTES RENDUS
DU
CONGRÈS INTERNATIONAL DES HABITATIONS A BON MARCHÉ
tenu à Bruxelles en 1897

LES HABITATIONS A BON MARCHÉ DANS LES VILLES DE MOYENNE IMPORTANCE

PAR

Charles JANET

Ingénieur des Arts et Manufactures,
Lauréat de l'Institut de France, Académie des Sciences,
Vice-Président de la Société Beauvaisine d'habitations à bon marché,
Vice-Président de la Société zoologique de France,
Membre du Conseil de surveillance de la Société A. Dupont et Cie.



BRUXELLES
HAYEZ, IMPRIMEUR DE L'ACADÉMIE ROYALE DE BELGIQUE
Rue de Louvain, 112

1897



LES

HABITATIONS A BON MARCHÉ

DANS LES

VILLES DE MOYENNE IMPORTANCE

PAR

Charles JANET

Délégué de la Société Beauvaisine d'habitations à bon marché.

La VIIIe question soumise au Congrès a trait aux règles à recommander lorsqu'il s'agit des habitations à établir dans les agglomérations peu considérables.

La solution du problème des habitations à bon marché pour les villes de moyenne importance ne comporte pas autant de difficultés que pour les grandes villes.

C'est principalement au sujet de ces constructions dans les grandes agglomérations que s'élèvent ces ardentes discussions entre ceux qui voudraient voir les pouvoirs publics entreprendre eux-mêmes la construction des habitations à bon marché et ceux qui demandent à ces derniers de n'intervenir que pour faire éclore et pour encourager, soit par des faveurs bien justifiées par le but à atteindre, soit simplement par la suppression d'obstacles, l'initiative privée.

Dans les grandes villes, on se heurte, en particulier, à l'impossibilité de faire émigrer, loin du quartier où elle a vécu jusqu'alors, une population formée de petits locataires. Vous connaissez tous les

A

difficultés qui résultent de ce que j'appellerai le bourrelet de refoulement qui se produit dans la densité de la population des grandes villes, tout autour des zones d'expropriation pour cause d'assainissement, par suite de l'infiltration, dans une population voisine déjà très dense, de nombreux habitants qui ne veulent, qui ne peuvent s'éloigner du quartier qui fournit à toute leur famille ses moyens d'existence.

Dans une ville de moyenne importance, s'il fallait exproprier tout un quartier insalubre, le bourrelet tomberait le plus souvent pour ainsi dire dans le vide, et, en tous cas, ne rencontrerait aucun obstacle sérieux à l'étalement que l'on cherche, parfois en vain, à obtenir dans les grandes agglomérations. Mais une semblable expropriation de toute une zone serait une opération bien exceptionnelle, et ce n'est pas ainsi que les choses doivent se passer.

Si les citoyens à faibles ressources y sont logés d'une façon insalubre, il ne faut pas les refouler, par suppression de leurs habitations, mais, au contraire, les attirer vers la périphérie de l'agglomération, par l'attrait irrésistible de logements agréables. Les groupes de maisons insalubres seront vite abandonnés, la population n'y aura bientôt plus une densité dangereuse et, enfin, la location n'y sera plus rémunératrice. Si les constructions ainsi abandonnées ne sont pas transformables, ou si le propriétaire n'a pas les ressources nécessaires pour faire cette transformation, il se voit pour ainsi dire exproprié par la force des choses et obligé de vendre son terrain à qui pourra l'utiliser, en se conformant, cette fois, aux prescriptions d'hygiène qu'il est de toute nécessité, — c'est là un des facteurs importants de la solution du problème de l'assainissement des habitations, — de faire observer pour toute construction neuve, quelque modeste qu'elle soit.

Je crois intéressant de donner ici quelques indications qui pourront être utiles aux personnes qui voudront entreprendre, dans une ville de moyenne importance, la construction de maisons à bon marché et je citerai ensuite, comme exemples, deux groupes d'habitations récemment créés à Beauvais.

La première opération à laquelle on devra se livrer est une enquête ayant pour but de déterminer :

1° L'état des habitations occupées par les ménages à faibles ressources;

2° Les loyers payés pour ces habitations.

Quelquefois on trouvera cette enquête déjà faite et publiée par un de ces comités des habitations à bon marché dont la création est prévue par l'article 1er de la loi du 30 novembre 1894.

Dans le cas contraire, on la fera faire de préférence par une seule personne. Une réunion d'enquêteurs, opérant en groupe, mettra le quartier en émoi, dépensera beaucoup de temps et n'arrivera pas à plus de résultats qu'un enquêteur isolé bien choisi. Ce dernier passera presque inaperçu et, s'il sait bien s'y prendre, sera partout considéré comme un véritable bienfaiteur et reçu en ami. Il pourra recueillir, en une seule journée, un très grand nombre de renseignements. Et puis, dans le cas spécial qui nous occupe, l'enquête n'a pas besoin d'être très étendue, car il ne s'agit pas de faire une statistique détaillée. Une centaine de visites suffiront, le plus souvent, pour que l'on soit fixé sur la composition et l'état des logements ainsi que sur le chiffre des loyers payés.

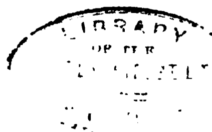
On déterminera ensuite, soit en prenant les plans et devis des constructions exécutées dans les autres villes, soit en faisant un avant-projet étudié spécialement pour la localité, ce qu'il est possible de donner à l'ouvrier pour les loyers qui sont payés couramment.

Dans une petite ville, où tout le monde se connaît, on arrivera facilement à dresser une assez longue liste de personnes à la fois désireuses et capables de contribuer à améliorer la situation de leurs concitoyens. On leur fera voir les résultats de l'enquête, on les conduira au besoin dans quelques-uns des plus mauvais logements et on leur montrera, ensuite, ce qu'il serait possible de faire.

La liste, réduite aux noms des personnes qui auront promis leur concours, sera le plus souvent encore assez longue pour que l'on puisse aborder immédiatement la création d'une société de construction d'habitations à bon marché dont les statuts, pour que la société puisse bénéficier des faveurs de la loi du 30 novembre 1894, devront contenir les dispositions indiquées dans le décret du 21 septembre 1895.

On ne devra pas hésiter à demander à ceux des conseils municipaux que l'on saura être vraiment désireux de procurer à leurs administrés des habitations salubres et à bon marché établies dans les conditions prescrites par la loi et le décret précités, toutes les facilités et tous les avantages qu'il est en leur pouvoir d'accorder.

Les avantages donnés à une société de construction d'habitations à bon marché qui est administrée gratuitement et qui limite ses



dividendes à un maximum de 4 % ou, mieux encore, de 3 1/2 %, sont, en réalité, des avantages accordés presque directement aux citoyens à faibles ressources et sont, par conséquent, tout à fait justifiés.

Dans une ville de moyenne importance, on peut, en débutant avec un capital de 80,000 francs, qui sera appelé, par fractions, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, entreprendre la construction d'un premier groupe d'environ vingt maisons ayant chacune un jardin.

Les sociétés qui veulent profiter des avantages donnés par la loi peuvent fixer à 4 % le maximum de leur dividende, mais on peut considérer que, pour une œuvre philanthropique qui offre tant de sécurité, un dividende maximum de 3 1/2 % est tout à fait suffisant.

Dans ces conditions, et avec un conseil d'administration sage et expérimenté, exerçant gratuitement ses fonctions, on peut fixer à un chiffre compris entre 5 1/2 % et 6 % du capital engagé le prix de location des maisons qui mériteront alors, bien réellement, d'être appelées habitations à bon marché.

Ce revenu brut de 6 %, diminué des 3 1/2 % de dividende, laisse 2 1/2 % pour l'ensemble des pertes, des frais, des réparations et des réserves.

Après l'acquittement des charges de toute nature, après un prélèvement de 5 % de la recette nette pour former le fonds dit de réserve légale, prélèvement obligatoire jusqu'au moment où ce fonds a atteint le cinquième du capital social et, enfin, après le prélèvement du dividende, le surplus sera attribué à une réserve disponible destinée à parer aux éventualités et à assurer le développement de l'œuvre.

Le terrain à choisir pour la construction d'un groupe doit, autant que possible :

1° N'être éloigné que de 1,000 à 1,500 mètres de l'un des centres de travail de la ville ;

2° Ne pas être situé à un niveau trop bas, sans cependant s'élever au-dessus du niveau où l'alimentation en eau serait trop difficile ;

3° Avoir une pente sensible pour assurer un bon écoulement des eaux.

Il faudra s'attendre à quelques difficultés dans l'achat des terrains, les propriétaires ayant, presque toujours, des prétentions exagérées.

Le plus souvent, on aura à établir une rue divisant le terrain en deux parties et les maisons seront disposées de chaque côté. La rue, trottoirs compris, devra avoir de 7 à 8 mètres de largeur.

Dans certains cas, on pourra céder la rue à la ville, qui prendra entièrement à sa charge l'empierrement de la chaussée, tandis que les trottoirs seront faits, à frais communs, par la ville et la société. Souvent on obtiendra un bec de gaz et une borne-fontaine.

La surface attribuée à chaque habitation doit fournir un jardin de 200 à 300 mètres carrés. Le locataire pourra toujours cultiver aisément un jardin de cette superficie. Ce sera certainement bien insuffisant pour subvenir aux besoins de toute la famille, mais le plus souvent il sera possible à ceux qui voudront cultiver une plus grande surface de louer, à bon compte, quelques parcelles dans le voisinage de leur habitation.

Comment disposer les maisons de chaque côté de la rue?

Il est très important de se préoccuper tout d'abord de donner à cette rue un aspect propre et agréable. On y arrive en construisant des maisons isolées ou groupées par deux ou trois, établies sur des types différents, et en les mettant de 2 à 3 mètres en retraite sur l'alignement de la rue.

On peut, dans un groupe de vingt à quarante maisons, établir de cinq à dix types tout à fait différents, qui non seulement donneront à l'ensemble un aspect varié tout à fait agréable, mais encore permettront de répondre aux besoins multiples de la population dont on veut améliorer le sort.

Les maisons tout à fait isolées seront, à cause de leur prix de revient, peu nombreuses.

La réunion des maisons deux par deux, qui permet encore de passer de la rue au jardin sans traverser la maison, donnera une économie sensible et pourra être appliquée au plus grand nombre des logements.

Rien ne s'oppose à ce que, afin d'arriver, pour quelques logements, à un prix de revient aussi faible que possible, on comprenne dans le groupe un ensemble de cinq ou six maisons accolées.

En éloignant la façade de la maison de 2 ou 3 mètres de l'alignement de la rue, on contribuera, dans une grande mesure, à son embellissement. Cet espace est généralement très soigné par le locataire. Il y accumule force fleurs, plantes grimpantes et verdure, et l'ensemble peut être fort joli. Quelques mères de famille utilisent

cet emplacement pour y travailler au grand air et y faire jouer leurs jeunes enfants, qui ne vont plus courir au milieu de la rue, et, en été, si cet emplacement bien soigné et embelli de fleurs est suffisamment grand, toute la famille s'y installera volontiers pendant quelques instants après le repas du soir.

Si le trottoir est garni d'une bonne bordure, si le ruisseau est pavé et bien en pente, la rue pourra être tenue très propre.

Souvent on exhausse légèrement au-dessus du sol naturel la rue et le sol de la maison. Dans ce cas, on peut être amené à diriger les eaux ménagères vers le jardin potager.

Pour que cela soit admissible, il faut que le jardin soit assez grand, que son sol soit perméable et que, surtout si le sous-sol est un calcaire fendillé, aucune maison du voisinage ne s'alimente d'eau par un puits. Si ces conditions sont remplies, le trou dans lequel le locataire dépose les déchets qui lui sont indispensables pour la culture de son jardin potager, peut absorber la totalité des eaux ménagères.

Dans ces mêmes conditions, un jardin potager de 200 à 300 mètres de superficie peut certainement, sans aucune espèce d'inconvénient, utiliser tous les déchets de la vie organique, mais le plus souvent cela se trouvera être contraire aux règlements municipaux.

Si l'on ne se trouve pas dans les conditions indiquées ci-dessus, toutes les eaux ménagères s'écouleront dans le ruisseau de la rue. Dans ce cas, une pente très prononcée doit être considérée comme une nécessité absolue.

Le type de maison le plus complet comprendra :

Une cuisine;

Une salle à manger;

Trois chambres;

Un grenier au-dessus des chambres;

Un hangar ou bûcher;

Une cave;

Un privé.

Ce type, qui nécessitera forcément un loyer d'environ 250 francs, sera bien confortable pour une famille n'ayant que cinq ou six enfants. Pour qu'il puisse rester salubre dans le cas d'une famille de huit à douze enfants, il faut que la salle à manger puisse être

utilisée comme chambre et que le grenier soit, au moins en partie, susceptible d'être transformé en chambre mansardée.

Il faut au moins une ou deux habitations de cette importance dans chaque groupe de vingt maisons.

Dans les autres types, qui seront les plus nombreux, on conservera un nombre suffisant de chambres, trois autant que possible (une pour le père, la mère et les très jeunes enfants, une pour les garçons, une pour les filles), en ne faisant pas de salle à manger et en mansardant une partie du grenier.

Un petit nombre de logements, pour de jeunes ménages, n'auront que deux chambres.

Un nombre encore plus petit de maisons, destinées à des célibataires ou à des vieillards, n'auront qu'une seule chambre.

La proportion des demandes de location que l'on aura reçues, pour chacun des divers types du premier groupe que l'on aura construit, fournira une base précise pour le choix des types à construire ultérieurement.

Toutes les habitations, même les plus modestes, auront :

Un petit hangar;

Une cave ou un petit cellier;

Un privé avec tinette.

Une petite pièce largement ouverte sur le jardin, sorte de hangar servant de bûcher, de débarras, d'atelier, de remise pour les outils, d'abri pour faire la lessive, doit, à cause des innombrables services qu'elle peut rendre, être considérée comme à peu près indispensable.

Une cave, ou tout au moins un petit cellier, est nécessaire, non seulement pour conserver la boisson, mais pour emmagasiner des légumes et des provisions de toutes sortes dont la présence dans les chambres serait insalubre.

Quant au privé, l'état dans lequel on le trouve partout où il est commun à plusieurs logements, suffirait, à défaut d'autres raisons, pour prouver que chaque habitation doit avoir le sien.

Dès que la société aura choisi un terrain et arrêté un programme, elle s'adressera à un très bon architecte, capable, autant que possible, de prendre réellement intérêt à une semblable œuvre philanthropique. Dans le cas où les travaux seraient très importants, et surtout dans le cas où l'on construirait un groupe formé en majeure

partie de constructions identiques à celles de groupes créés précédemment, l'architecte sera certainement disposé à ne demander que des honoraires réduits.

L'architecte devra fournir un projet bien complet. Les dessins devront comprendre tous les détails d'exécution. Le devis descriptif devra spécifier la désignation exacte, la qualité et le mode d'emploi des matériaux.

Les meilleurs entrepreneurs de la localité seront convoqués pour prendre connaissance des plans, des devis et des délais d'exécution. A la suite d'une soumission, on obtiendra presque toujours des rabais.

Dès que l'accès du terrain aura été préparé, que les terrassements seront terminés et que l'approvisionnement en matériaux de construction sera assuré, les travaux devront être poussés aussi activement que possible.

Un surveillant de confiance exercera, suivant les instructions qu'il recevra de l'architecte, un contrôle *permanent* sur la nature des matériaux apportés, sur le *dosage des mortiers* et sur l'exécution du travail.

Il importe de ne pas oublier que, pour pouvoir profiter des immunités fiscales accordées par la loi, il faut, conformément au paragraphe 9 de la loi du 8 août, relative aux contributions directes, faire, dans les quatre mois de l'ouverture des travaux, sur le registre spécial ouvert à cet effet à la mairie, une déclaration indiquant la nature des bâtiments, leur destination et la désignation, d'après les documents cadastraux, du terrain sur lequel ils seront construits.

Dès que la grosse maçonnerie sera terminée, la société recevra très probablement des demandes de location dont le nombre pourra dépasser sensiblement celui des maisons en construction. Des numéros provisoires devront donc être placés, dès ce moment, sur les maisons, afin que les demandes puissent être notées avec précision. Ces demandes permettront à la société de choisir, comme premiers locataires, ceux qui seront les plus dignes d'intérêt et présenteront le plus de garanties. Malgré le nombre de demandes qu'elle pourra recevoir, la société, par mesure d'hygiène, ne devra louer ses maisons que six mois après l'achèvement complet des maçonneries et des enduits en plâtre.

Jusqu'au moment de *l'occupation des locaux*, les actionnaires ne

doivent toucher qu'un intérêt réduit, ne dépassant pas 3 %. Personnellement, je trouverais plus rationnel, dans une œuvre semblable, de ne commencer à payer un intérêt qu'à partir du moment où la société touche des loyers; mais l'expérience démontre que cette combinaison peut éloigner un certain nombre de souscripteurs.

La prime d'assurance doit être payée par la société.

La contribution foncière et celle des portes et fenêtres, dont les maisons sont affranchies pendant cinq années à partir de l'achèvement des travaux, doivent être laissées à la charge des locataires.

D'après le décret du 21 septembre 1895, pour que les immunités fiscales soient applicables, le loyer, y compris les charges mises par le bail au compte du locataire, ne doit pas dépasser 250 francs dans les communes de 5,001 à 30,000 habitants. Ce chiffre, largement suffisant dans certaines régions, est un peu faible dans le nord de la France. Il serait à désirer qu'il ne comprît pas le loyer du jardin, loyer qui serait évalué à raison de 4 % du prix d'achat du terrain. Calculé sur cette base, le loyer d'un jardin de 300 mètres, sur un terrain acheté 3 francs le mètre, serait de 36 francs. Il faudrait donc, dans ce cas, soit faire tomber la limite du loyer de l'habitation proprement dite à 214 francs, soit supprimer le jardin, l'attribuer à des habitations voisines d'un loyer moins élevé et laisser le locataire qui paye 250 francs louer, comme bon lui semblera, quelques parcelles du voisinage. Pour le prix de 214 francs, il est bien difficile de faire une maison convenable pour un ménage ayant une dizaine d'enfants. Ces ménages sont cependant bien intéressants, et il serait à désirer qu'on pût à la fois leur fournir un logement un peu vaste et les aider à le payer.

Il ne suffit pas que les maisons à bon marché soient salubres au moment où on les loue, il faut encore veiller, et ce n'est pas une petite tâche, à ce qu'elles restent salubres. Parmi les causes d'insalubrité, il y en a trois sur lesquelles il est utile de porter son attention :

La première est l'emmagasinement de matières dont l'accumulation est insalubre. Ce cas peut se présenter pour des ouvriers travaillant chez eux et conservant les déchets de leur travail. Il ne faudra pas tolérer non plus l'accumulation de vieux chiffons.

La seconde résulte de ce que les locataires qui possèdent un jardin y construisent presque toujours des poulaillers et des lapinières,

et ont une tendance très prononcée à les accoler à la maison. Le mur contre lequel ces constructions sont établies est d'abord dégradé et, ensuite, rendu infect. Cela est d'autant plus grave que les murs des habitations ouvrières ne peuvent pas être très épais. Il faut donc inscrire dans le bail que les locataires auront le droit de construire des poulaillers et des lapinières dans le jardin situé derrière leur maison, mais que ces constructions ne devront, sous aucun prétexte, être accolées à la maison; qu'elles devront en être distantes d'au moins 2 mètres, et même qu'elles devront, autant que possible, être établies au fond du jardin. L'exécution de cette clause devra être surveillée d'une façon incessante. Je connais un groupe de maisons où il a suffi d'un défaut de surveillance de quelques mois pour que la clause ait été violée dans la moitié des maisons.

La troisième cause d'insalubrité est l'accroissement du nombre des enfants dans une famille logée dans une maison trop petite. Je connais, dans un groupe d'habitations, une maison confortable, mais ne comprenant que deux chambres dont la plus grande a dû être utilisée comme atelier, tandis que le père de famille s'est installé dans la plus petite avec sa femme et le plus jeune de ses enfants. Mais il y a dix autres enfants et ils sont tous logés ensemble, filles et garçons, dans le grenier. Ce n'est plus ici par une clause du bail, mais en venant en aide au locataire qu'il faut chercher à améliorer la situation. Une société d'habitations à bon marché qui sera arrivée à posséder une réserve disponible suffisante ne devra pas hésiter, donnant en cela aux pouvoirs publics un exemple à suivre, à faire un certain sacrifice sur le prix d'un loyer, pour décider le chef d'une famille aussi intéressante à louer une maison plus grande.

Il est bien entendu que les baux devront contenir une clause permettant aux locataires d'acheter leur maison et de se libérer au moyen de mensualités ou d'annuités comprenant, outre le loyer, l'amortissement et les frais généraux, et, s'il y a lieu, l'assurance temporaire.

Il y a certainement des avantages à ce qu'un ouvrier soit propriétaire de sa maison. Une fois qu'il l'aura payée, il sera dans une situation plus aisée, car il n'aurait sans doute pas mis de côté tout l'argent qu'il a consacré à son achat. Il la soignera, l'embellira et en accroîtra la valeur. Il s'y plaira et y passera volontiers une bonne partie de ses moments de loisir.

Mais il y a aussi des inconvénients. Les besoins de l'ouvrier, au point de vue du logement, changent avec l'accroissement, parfois rapide, de sa famille, et ils changeront ensuite dans un sens inverse, lorsque ses enfants le quitteront et qu'il deviendra vieux.

Et puis, une industrie peut se déplacer et obliger l'ouvrier à quitter, avec toute sa famille, la ville où il a vécu jusqu'alors.

La question présente d'ailleurs certaines difficultés et je me propose d'y revenir plus tard. Pour l'instant, je crois que, dans l'intérêt de l'ouvrier, il ne faut le pousser à acheter sa maison que dans le cas, qui se réalisera certainement dans bien des localités, où il pourra être à peu près certain de pouvoir la vendre ou l'échanger sans subir une perte notable sur le prix auquel il l'aura achetée.

Les sociétés d'habitations à bon marché qui opéreront dans les conditions indiquées ci-dessus, mécontenteront un bon nombre de petits propriétaires dont les maisons défectueuses deviendront, au bout de quelques années, d'une location très difficile; mais il faut considérer que la valeur bien minime de ces maisons est le plus souvent amortie depuis fort longtemps par les loyers, parfois véritablement usuraires, que leurs propriétaires ont su en tirer.

Parmi les quelques groupes d'habitations à bon marché qui existent à Beauvais, les deux principaux sont le groupe de la rue Tétard, qui comprend vingt-neuf habitations, et celui des vingt-six maisons qui viennent d'être construites près de la rue de Pontoise.

Le premier a été créé en 1891 par M. Rupp, qui venait, l'année précédente, de se retirer des affaires.

L'étude des plans et la direction des travaux furent confiées à un architecte distingué de la ville, M. Beauvais.

La seule critique sérieuse qui puisse être adressée à ce beau groupe d'habitations est qu'il est construit dans un terrain peu élevé au-dessus du niveau de la rivière. On a remédié, dans une certaine mesure, à cet inconvénient en exhaussant le sol au moyen d'un remblai de 45 centimètres.

Toutes les habitations sont formées d'une maison isolée, placée dans un jardin qui est entouré d'une clôture en fils de fer.

Il y a six types différents de maisons. Les unes ont leur pignon parallèle, les autres perpendiculaire à la rue; les toitures sont, les unes en ardoises, les autres en tuiles; enfin, une certaine ornementation a été obtenue par la combinaison de briques rouges et de briques blanches.

Les maisons sont disposées en deux lignes de chaque côté d'une rue de 7^{m},60. Entre l'alignement de la rue et la façade de la maison, on a réservé un espace de 2 mètres.

La rue étant établie sur un terrain qui était plat, on a créé, en remblayant, une série de pentes bien accentuées, et comme la rue ne reçoit que fort peu d'eaux ménagères, elle est très propre.

Ces maisons répondaient si bien aux desiderata des ouvriers que les premières furent occupées pendant l'hiver, avant d'être suffisamment sèches et à un moment où la rue, non encore empierrée, était presque impraticable. Il est résulté de ces conditions défavorables qu'un certain nombre des premiers locataires se sont trouvés indisposés. L'année suivante, les maisons, bien sèches, étaient toutes louées et l'état sanitaire très satisfaisant.

La population de ce groupe de vingt-neuf logements est de cent cinquante-quatre habitants, parmi lesquels septante-deux enfants ayant au plus 15 ans.

Le groupe comprend :

10	maisons d'un	type loué fr.	17.91	par mois, ce	qui fait	215	francs par an.
6	id.	id.	18.66	id.	id.	224	id.
8	id.	id.	18.75	id.	id.	225	id.
1	id.	id.	18.75	id.	id.	225	id.
2	id.	id.	19.50	id.	id.	234	id.
2	id.	id.	23.75	id.	id.	285	id.

Le sol sur lequel reposent les fondations a été durci par enfoncement d'un gros pieu qui, après avoir été retiré au moyen des oreilles dont il est muni, laisse une cavité que l'on remplit d'un bon béton. On a obtenu ainsi des séries de pilots entre lesquels le sol est bien serré. L'ensemble forme un pilotis sur lequel on a posé une assise de béton.

Les murs sont en briques, hourdés au mortier de chaux hydraulique. Sur le parement, les joints sont formés simplement par refoulement du mortier de pose.

Les parois intérieures sont enduites de plâtre.

Les couvertures sont, les unes en tuiles du pays, les autres en grandes ardoises d'Angers.

Les parquets sont posés sur bitume pour éviter l'humidité.

Les pièces ont 2^{m},70 de hauteur.

Un des types qui se trouve répété huit fois dans le groupe (location : 225 francs par an, fr. 18.75 par mois), comprend :

Une cuisine servant de salle commune (4m,75 sur 4m,25; 54 mètres cubes), où se trouvent, comme immeubles par destination, un très bon fourneau de cuisine, en fonte, d'une valeur de 100 francs, et un évier en grès vernissé de Doulton. Il y a trois conduits dans le buveau de la cheminée : un pour la ventilation de la cuisine, un pour le fourneau, un pour le foyer de la chambre à coucher voisine.

Une grande chambre de 4m,05 × 3m,03 (33 mètres cubes).

Une petite chambre de 3m,03 × 2m,60 (21 mètres cubes).

Au-dessus de la cuisine, un beau grenier de 4m,75 × 4m,25, avec 1m,45 de parois verticales sous les parties basses de la toiture, ce qui permet, moyennant une dépense d'environ 200 francs, de le transformer en une belle chambre-mansarde.

Au-dessus des deux chambres, un grenier de 6m,70 × 3m,03 servant de débarras.

Il y a, de plus :

Un privé avec tinette mobile, qui est placé dans l'angle du bâtiment ; sa porte et le panneau de service de la tinette s'ouvrent dans le jardin.

Un cellier pour la conservation des légumes et, au fond du cellier, un petit caveau voûté, pour la boisson.

Au-dessus du cellier, un petit grenier qui peut servir de bûcher.

Les conditions stipulées dans les baux comportent pour le locataire :

Paiement régulier, chaque mois, du loyer mensuel.

Paiement des réparations locatives.

Paiement de la contribution des portes et fenêtres.

Paiement de la prime d'assurance contre l'incendie (environ 2 francs par an).

Interdiction de sous-louer en tout ou en partie sans le consentement du propriétaire.

Interdiction d'établir, dans les maisons, aucun débit de boissons.

Faculté d'acheter la propriété au moyen d'annuités. Jusqu'ici, aucun locataire n'a profité de cette dernière clause.

La dépense a été :

Construction . . . . fr.	118,576	39
Honoraires de l'architecte	5,928	82
Terrain	10,983	50
Part dans l'établissement des trottoirs .	1,200	70
Total . . . . fr.	136,689	41

Les résultats financiers sont :

Revenu brut . . . . fr.	6,557	»
A déduire pour non-paiements de loyer, contribution foncière, grosses réparations, honoraires du régisseur, amortissement, frais divers	1,741	»
Revenu net . . . . fr.	4,816	»

Ce revenu représente environ 3 1/2 % du capital engagé.

Les pertes de loyer ne dépassent guère 5 % de la recette brute.

Le second groupe comprend vingt-six logements. Il a été créé par la Société anonyme Beauvaisine d'habitations à bon marché.

Une enquête préliminaire sur les logements des ouvriers de Beauvais fut faite en 1895, par notre ami M. Lhuillier :

« Nous devons déclarer, dit-il, que nous avons rencontré, dans » cette petite enquête personnelle, le meilleur accueil. C'est avec un » véritable empressement qu'on nous a donné tous les renseigne- » ments que nous désirions. Nous avons entendu bien des plaintes, » mais nous avons rencontré bien des résignations et parfois un » certain étonnement de la part de diverses ménagères de ce que l'on » s'occupait de leur situation et de leurs tristes et coûteux loge- » ments. »

Un certain nombre d'ouvriers et de petits employés sont assez bien logés, mais il y a plus de cinq cents ménages qui occupent des logements absolument insuffisants.

M. Lhuillier a visité cent cinquante habitations et résumé dans un tableau, pour soixante et une d'entre elles, les résultats de son enquête.

Les deux maisons à peu près convenables qui sont citées dans ce tableau, sont louées, l'une 280 francs et l'autre 300 francs. Ce sont là des prix bien élevés.

Il y a une cité ouvrière qui comprend quatre-vingts pièces n'ayant guère que 2 mètres sur 3^{m},50 et qui sont louées chacune à raison de 60 francs par an. Cela fait 240 francs pour quatre pièces ayant ensemble 28 mètres carrés.

Une masure en ruines, qui comprend deux pièces et qui n'a ni cour, ni cave, ni cellier, est louée 132 francs.

Dans une masure sombre et infecte, deux pauvres femmes ont chacune pour logement une chambre unique, toute petite et délabrée, pour laquelle elles paient le prix ridiculement élevé de 96 francs par an. Dans cette maison encore, il n'y a ni cave ni

cellier. Une cour de quelques mètres superficiels, une pompe et une latrine y sont en commun pour sept locataires.

Il ressort de cette enquête que, à Beauvais, l'ouvrier paie, en moyenne, un loyer annuel de 200 francs pour un logement triste, sale et insalubre, où le plus souvent il n'y a ni cave ni cellier, et où la cour, le puits et la latrine sont généralement communs à plusieurs locataires. Ce loyer fait ressortir à 60 francs au moins le prix de location d'une pièce de dimension toujours exiguë.

Les promoteurs de la création de la société ont immédiatement trouvé soixante-dix souscripteurs.

L'avant-projet ne comprenant qu'un nombre de maisons inférieur à celui qui a été exécuté, le fonds social avait été fixé primitivement à 60,000 francs, divisé en trois cents actions nominatives de 200 francs donnant droit, sans distinction, à une part égale dans la propriété du fonds social. Le total des souscriptions a notablement dépassé la somme demandée.

A la suite d'une première modification de l'avant-projet, on a décidé de porter le fonds social à 90,000 francs. Au lieu de demander aux anciens souscripteurs la somme de 30,000 francs nécessitée par cette augmentation, les cent cinquante nouvelles actions ont été mises à la disposition du personnel de la Société A. Dupont et C[ie]. La souscription a été immédiatement couverte par les actionnaires, les employés et les ouvriers de cet établissement.

Une deuxième modification de l'avant-projet nécessitera, au moment du règlement définitif des travaux, une somme d'une dizaine de mille francs que la société se procurera par l'un des emprunts prévus par l'article 6 de la loi du 30 novembre 1894.

L'emplacement choisi, situé à un niveau bien plus élevé que celui occupé par la plus grande partie de la ville, est dans d'excellentes conditions hygiéniques. L'air y est d'une grande pureté et l'on y jouit d'une belle vue. La surface du sol présente une bonne pente et le sous-sol est très solide.

Les maisons sont disposées de chaque côté d'une rue de 7 mètres de largeur, qui part de la rue de Pontoise et se prolonge, par un sentier, vers la campagne. La rue a été cédée à la ville, qui en fera l'empierrement et l'éclairera au gaz. Les trottoirs seront établis, à frais communs, par la ville et la société. Il y aura une borne-fontaine posée aux frais de la ville et une autre posée aux frais de la société.

Toutes les maisons sont séparées de la rue par un espace de 2 mètres.

Les habitations ont été, pour en abaisser le prix, groupées deux par deux. Cette disposition permet d'aller de la rue au jardin potager sans passer par la maison.

La surface totale attribuée à chaque maison est, en moyenne, de 240 mètres carrés. Cette surface est entourée, sur ses quatre côtés, d'une clôture formée de montants métalliques traversés par des fils de fer tendus.

Les locataires qui voudront cultiver une surface plus grande que celle du jardin potager qui leur est ainsi fourni, trouveront des parcelles à louer à très peu de distance de leur habitation.

La Société Beauvaisine a confié l'étude du projet et la direction des travaux à M. Beauvais, l'architecte des maisons de la rue Tétard.

Pour répondre aux besoins variables de la population et pour donner de la variété à l'ensemble du groupe, la Société a adopté six types différents. Le plan ci-joint ne donne qu'une fois le détail de chaque type.

Types.	Nombre de maisons.	Composition.			Prix de revient.	Loyer	
		Sous-sol.	Rez-de-chaussée.	Étage.		annuel.	mensuel.
A	2	Cave.	Salle à manger. Cuisine. Hangar. Privé.	3 chambres et grenier au-dessus.	4,800	250	20 85
B	2	Cave.	Salle à manger. Cuisine. Hangar. Privé.	2 chambres et grenier au-dessus.	4,800	250	20 85
D	6	Cave.	Salle à manger. Cuisine. Hangar. Privé.	2 chambres et grenier au-dessus.	4,000	228	19 »
C	6	Cave.	Cuisine. 2 chambres. Hangar. Privé.	Grenier.	3,600	210	17 50
E	6	Cave.	Cuisine. Chambre. Hangar. Privé.	1 chambre et grenier à côté.	3,400	204	17 »
H	4	Cellier.	Cuisine. Hangar. Privé.	2 chambres mansardées, grenier.	3,200	180	15 »

Bien que le terrain sur lequel les maisons sont bâties soit sec, les chambres situées au rez-de-chaussée ont un parquet en chêne posé sur bitume.

Le prix de revient de ces vingt-six maisons sera de 98,000 francs environ.

Les maisons, presque complètement terminées, ne seront louées que dans quelques mois, mais les habitants du quartier les ont vu construire, les ont examinées et visitées, et la société a déjà reçu un nombre tel de demandes de location qu'elle sera obligée de faire un choix.

Au point de vue financier, on peut compter sur les résultats suivants :

Produit de la location des maisons :

4 loyers de 250 . . . . fr.	1,000 »	
6 id. 210	1,260 »	
6 id. 228	1,368 »	
6 id. 204	1,224 »	
4 id. 180	720 »	
		5,572 »

A déduire :

Perte de loyer (environ 7 %) . . . . . fr.	400 »	
Contributions	250 »	
Assurance contre l'incendie	100 »	
Perception des loyers et frais de bureau . . .	322 »	
Entretien et réparations	500 »	
		1,572 »
Le produit net serait donc de . . . . fr.		4,000 »

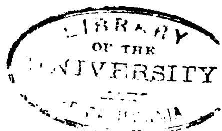
et donnerait, pour un capital de 100,000 francs :

Réserve statutaire, 5 % de la recette nette	200 »
Intérêts à 3 1/2 % sur 100,000 francs	3,500 »
Réserve disponible	300 »
	4,000 »

Pendant les cinq premières années, à cause de l'affranchissement des contributions et du peu d'importance des réparations, la réserve disponible annuelle dépassera 600 francs.

Le total des loyers ci-dessus représente environ 5.7 % du capital engagé.

Le conseil d'administration exerce ses fonctions gratuitement.



En résumé, pour une ville de moyenne importance, je considère comme démontré par l'expérience :

1° Que l'on peut trouver, pour une société de construction d'habitations à bon marché patronnée par des personnes qui inspirent confiance, des actionnaires qui considéreront comme satisfaisant un dividende de 3 1/2 % et des administrateurs qui seront disposés à exercer gratuitement leurs fonctions ;

2° Que, dans ces conditions, il suffit de fixer à un chiffre compris entre 5 1/2 % et 6 % du capital engagé le prix de location des maisons, qui méritent ainsi bien réellement d'être appelées maisons « à bon marché » ;

3° Que, avec cette base modérée, des loyers de 150 à 250 francs, que les ménages à faibles ressources paient couramment pour des logements tristes et insalubres, permettent de donner un logement salubre, relativement vaste, confortable et agréable.

Donc, dans toutes les villes de moyenne importance où il y aura un groupe de citoyens vraiment philanthropes, suffisamment énergiques pour aborder la question, suffisamment estimés pour inspirer confiance, suffisamment expérimentés pour savoir administrer une société, les habitations insalubres, à loyer usuraire, doivent être remplacées, en quelques années, par des habitations salubres à bon marché.

Et si cela ne se réalise pas, c'est que les philanthropes d'action auront fait défaut ou que leurs adversaires, plus habiles, auront su les arrêter en créant des obstacles et des difficultés que le problème ne comporte pas par lui-même.

